

**GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
JALAN TOL KISARAN TEBING TINGGI  
(Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Kis)**

**Tama Karnia Novianti<sup>1</sup>, Sardjana Orba Manullang<sup>2</sup>, M. Rikhardus Joka<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

<sup>2,3</sup> Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

**ABSTRAK**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi meninggalkan permasalahan yang cukup serius yaitu pelaksanaan bentuk ganti rugi dan penyelesaian terhadap masalah bentuk rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi. Metode penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Secara ringkas kesimpulan dari hasil pembahasan adalah pemberian ganti kerugian dilakukan dengan cara penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah. Dalam musyawarah pemberian ganti rugi hendaknya mencapai kata sepakat sehingga ganti rugi langsung diterima oleh yang berhak tidak perlu dititipkan ke Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci:** eksistensi, ganti rugi, pengadaan tanah, kepentingan umum.

**ABSTRACT**

*Land procurement for development for the public interest is regulated in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) and Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for development for a public interest, Presidential Regulation (Perpres) Number 148 of 2015 concerning the Fourth Amendment to Presidential Regulation Number 71 of 2012 concerning the Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest. Land acquisition for the construction of the Kisaran Tebing Tinggi toll road leaves a fairly serious problem, namely the implementation of compensation forms and the settlement of the problem of forms of loss in the implementation of land acquisition for the development of the Kisaran Tebing Tinggi toll road. The research method in writing this journal is a normative juridical approach. In summary, the conclusion from the results of the discussion is that compensation is given by way of appropriate and fair compensation to the parties entitled to the land acquisition process. The assessment of the amount of compensation value by the appraiser is carried out the field by a parcel of land. In the deliberation on the provision of compensation, an agreement should be reached so that the compensation is directly received by those entitled to it, and it does not need to be deposited with the District Court.*

**Keywords:** existence, compensation, land acquisition, public interest.

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Sumber daya alam utama paling terpenting yang mendukung setiap aktivitas kehidupan manusia yaitu tanah, baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal. Maka pemanfaatan dalam kehidupan masyarakat Indonesia, sebagai areal yang dimanfaatkan berpotensi untuk menjadi kawasan produktif untuk pertanian, kehutanan, peternakan dan perikanan. Oleh karena itu, dilakukan secara optimal, seimbang dan lestari dengan meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah.

Hak atas tanah mengandung kewenangan sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang menjadi hak. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah kerusakannya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.

Dengan demikian, pelaksanaan kekuasaan atau hak negara tersebut, secara tidak langsung merupakan instrumen kontrol terhadap mekanisme dan prosedur penyelenggaraan hak dan kewenangan tersebut. Ada pula hak tanah ulayat dari masyarakat hukum adat didefinisikan sebagai kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu di wilayah tertentu merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dan wilayah tersebut,<sup>1</sup> baik kelangsungan hidup dan kehidupannya yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah bersangkutan.<sup>2</sup>

Pembangunan infrastruktur dapat dilakukan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Dalam prinsipnya terdapat dua macam kepentingan yaitu pertama, kepentingan pribadi dan kepentingan golongan, dan kedua gabungan dari kedua kepentingan tersebut yang sudah menjadi satu kesatuan yang bulat disebut kepentingan bersama atau umum. Dari kedua kepentingan ini bisa saja bertabrakan dan apabila terjadi tabrakan dua kepentingan satu sama lain yang akan diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum.<sup>3</sup>

Arti dari diutamakan kepentingan umum dengan menelantarkan kepentingan pribadi atau golongan dengan demikian arti kepentingan umum dalam pembebasan tanah yang tepat adalah mengutamakan kepentingan bersama atau umum dengan memperhatikan kepentingan pribadi dengan konsekuensi.<sup>4</sup> Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, yang dimaksud sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah itu sendiri, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.<sup>5</sup>

Masyarakat merupakan subjek dan objek dari pembangunan, maka keberadaan masyarakat harus bisa berperan aktif dalam pembangunan termasuk pengadaan

---

<sup>1</sup> Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Agraria Masalah-Masalah Tanah Dan Kepulauan Indonesia* (Tasikmalaya: Elvareta Buana, 2019) hlm. 68.

<sup>2</sup> Sardjana Orba Manullang, "Ciri-Ciri Pelayanan Birokrasi Yang Berkualitas," dalam *Pelayanan Publik* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020) hlm. 2.

<sup>3</sup> Sulasih et al., *Studi Kelayakan Bisnis* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021) hlm. 10.

<sup>4</sup> Ismail Marzuki et al., *Pengantar Ilmu Sosial* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021) hlm. 3.

<sup>5</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Dilengkapi Dengan Peraturan Perundang-Undangan & Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2007) hlm. 17.

infrastruktur. Peran aktif dari masyarakat ini termasuk ketersediaannya untuk mengorbankan tanahnya demi sarana pembangunan kepentingan umum.<sup>6</sup> Kesediaan masyarakat untuk mengorbankan tanah ini merupakan keharusan yang diperintahkan oleh hukum yang berlaku. Dan sebaliknya, apabila masyarakat tidak bersedia untuk mengorbankan tanahnya bisa diklasifikasikan melakukan perlawanan terhadap hukum, dan salah satu sanksinya bisa dilakukan pencabutan yang dilakukan oleh Presiden terhadap hak atas tanahnya.<sup>7</sup> Walaupun dalam keadaan yang sangat mendesak dan pencabutan tanah terpaksa harus dilakukan, bukan berarti prosedural diabaikan, artinya: para pemilik tanah tetap diajak bermusyawarah sebagai proses pembebasan. Dalam pencabutan ini tetap diberikan ganti rugi, walaupun besarnya tidak seperti yang disampaikan dalam forum musyawarah pembebasan tanah terdahulu.<sup>8</sup>

Pada faktanya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Indonesia menimbulkan masalah. Dalam kenyataan empiris, harus diakui bahwa pelaksanaan pembelian tanah di lapangan masih menghadirkan permasalahan yang sering disoroti, yaitu sulitnya menentukan nilai ganti rugi. Alasannya, pemilik tanah atau pemegang hak dasar mengenakan harga yang sangat tinggi, yaitu di atas harga pasar. Masalah lain adalah pembayaran uang muka anggaran akuisisi properti, sementara diskusi dengan pemilik belum selesai.<sup>9</sup> Saat konsultasi, ternyata pemilik mematok harga tinggi sehingga dana yang dikeluarkan tidak mencukupi untuk membayar ganti rugi. Akhirnya pemilik “dipaksa” menerima ganti rugi yang ditetapkan panitia pengadaan. Tidak jarang pemilik tanah dengan aji mumpung, yakni adanya proyek negara, menuntut ganti rugi yang berlebihan di luar harga yang wajar.

#### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi?
2. Bagaimana penyelesaian ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi?

#### **Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana seharusnya pelaksanaan pembebasan tanah hak atas kepentingan umum yang memberikan kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui bagaimana pemberian ganti rugi hak atas tanah.

#### **Metode Penelitian**

Penelitian yang dilakukan dalam membahas masalah tersebut di atas menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan berdasarkan data pustaka dan norma-norma hukum tertulis dengan mengkaji penerapan atas kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengacu pada penerapan kaidah hukum, yang meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku di masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Norma hukum yang berlaku tersebut berupa norma hukum positif yang dibentuk oleh lembaga yang berwenang, baik dalam bentuk undang-undang dasar, undang-undang, peraturan pemerintah peraturan presiden, keputusan presiden dan lain sebagainya, serta norma yang dibentuk oleh lembaga peradilan, dan lembaga pemerintahan.

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan pendekatan teoretis (hukum materil) dan pendekatan kasus (hukum formil). Pendekatan teoretis, pendekatan yang berkaitan dengan melakukan pembahasan terhadap peraturan perundang-undangan. Sedangkan

---

<sup>6</sup> Erika Revida et al., *Manajemen Pelayanan Publik* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021) hlm. 12.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 24-25.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

<sup>9</sup> Irdawati et al., *Pengantar Manajemen Risiko Dan Asuransi* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021) hlm. 19.

berkaitan dengan pendekatan kasus, dalam penelitian ini melakukan analisis berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN.Kis.

Data yang diperoleh dan telah dikumpulkan penulis dalam penelitian selanjutnya dideskripsikan secara rinci dan sistematis dalam bentuk laporan. Data yang diperoleh penulis tersebut antara lain, yaitu data-data hasil dari studi dokumen atau bahan pustaka. Dalam penelitian ini, data yang diperoleh penulis yaitu bahan-bahan penelitian yang bersumber dari kepustakaan, seperti; buku-buku yang terkait, jurnal-jurnal hukum, tulisan para ahli, berbagai macam peraturan perundang-undangan.

## **PEMBAHASAN**

### **Pengertian Tanah**

Kata pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah, istilah pengadaan tanah menurut ketentuan yang diatur dalam Keputusan Mendagri lebih dikenal dengan istilah pembebasan, sedangkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah menurut Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275 adalah setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu.<sup>10</sup>

Sedangkan arti dari pembebasan/pengadaan tanah banyak pendapat baik dari para ilmuwan ilmiah maupun arti secara tekstual yang tercantum:

1. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut
2. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan, Pasal 1 ayat (3) pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah;
3. Perpres Nomor 56 Tahun 2006 disebutkan Pasal 1, Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berpihak.<sup>11</sup>
5. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>12</sup>

### **Prinsip Pengadaan Tanah**

1. Dalam konsiderans “menimbang” dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, ditemukan kalimat yang sangat penting yaitu, “Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah dan prosedurnya dengan “mengutamakan musyawarah secara langsung.” Secara lengkap diuraikan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

<sup>11</sup> Tamrin Muchsin et al., “Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum,” *Madani Legal Review* vol. 4, no. 1 (2020), hlm. 63, <https://doi.org/10.31850/malrev.v4i1.566>.

<sup>12</sup> *Ibid.*

terhadap hak-hak yang sah atas tanah serta diusahakan dengan cara seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.<sup>13</sup>

2. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan pertimbangan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan secara “cepat dan transparan” dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
3. Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ditambahkan adanya pertimbangan prinsip “kepastian hukum.”<sup>14</sup>
4. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dinyatakan bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip “kemanusiaan, demokratis dan adil.”

Dari pertimbangan keempat peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yang pernah dan sedang berlaku, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut harus memperhatikan beberapa hal yaitu:

1. Peran tanah dalam kehidupan manusia;
2. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
3. Prinsip kepastian hukum;
4. Pelaksanaannya dengan cara cepat dan transparan;
5. Berdasarkan prinsip “kemanusiaan, demokratis, dan keadilan”; dan
6. Berdasarkan prinsip “musyawarah langsung” dengan pemegang hak atas tanah.

#### **Dasar Hukum Pengadaan Tanah**

Permasalahan dalam bidang hukum pertanahan yaitu pengadaan tanah, pembebasan tanah, pengambilan tanah, pencabutan hak atas tanah, atau dengan nama apapun yang melibatkan dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Kedua kepentingan ialah kepentingan pihak pemerintah dan kepentingan warga masyarakat/rakyat pemilik tanah atau pemegang hak tanah. Berikut ini dibahas mengenai dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia;<sup>15</sup>

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 12 ayat (2) memberikan pengertian lebih lanjut tentang arti hak menguasai oleh negara, yaitu memberikan kuasa kepada negara sebagai berikut:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) itu memberikan kekuasaan yang sangat besar dan kehendak yang amat luas kepada negara untuk mengatur. Oleh karena itu, pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan selagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu; harus ada ganti rugi yang layak atau menggantikan dengan tanah yang sesuai ditinjau dari aspek nilai, manfaat, dan kemampuan tanah pengganti, yakni tanah yang dicabut untuk kepentingan umum, dan berdasarkan ketentuan perundang-perundangan.

<sup>13</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah* (Malang: Setara Press, 2015) hlm. 23.

<sup>14</sup> Bonaraja Purba et al., *Hukum Komersial: Teori, Konsep, Dan Gagasan* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021) hlm. 35.

<sup>15</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi* (Malang: Setara Press, 2015) hlm. 26.



2. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam konsiderans pertimbangan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan terdapat tiga alasan bagi pemerintah untuk menerbitkan Undang-Undang ini yakni: *pertama*, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan; *kedua*, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil; *ketiga*, oleh karena peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ada selama ini belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Di dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>16</sup> Adapun pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). Sedangkan pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. (Pasal 1 angka 10 UU No. 2 Tahun 2012).

#### **Arti Ganti Rugi**

Akibat pelaksanaan pembebasan/pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah maka harus melakukan penggantian kerugian agar memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah. Sedangkan bentuk ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bisa berupa:

1. Uang dan/atau;
2. Tanah pengganti dan/atau;
3. Pemukiman kembali; dan
4. Penyerta modal (saham).

Sesuai dengan angka 4 tersebut di atas (penyertaan modal/saham) para pemilik tanah bisa diikuti sertakan sebagai pemilik modal dalam kegiatan yang berkaitan dengan tanah yang dibebaskannya itu, tentunya kalau penggunaan tanah itu sendiri ada unsur bisnis atau komersial. Sebaliknya apabila penggunaan tanah itu semata-mata untuk kepentingan umum dan tidak ada unsur komersial maka para pemilik tanah tidak bisa memaksa kepada pemerintah untuk menerima dirinya sebagai salah satu pemilik modal.

Bentuk dan jenis ganti rugi lain yang disepakati bersama bisa dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan di atas, dan untuk menentukan jenis ganti rugi yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara panitia pengadaan tanah untuk mendapatkan tanah untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum. Jika ganti rugi berupa pemukiman kembali atau penggantian, maka konsekuensinya panitia pengadaan tanah harus menyiapkan dua lokasi untuk setiap pengadaan tanah, satu sebagai tanah untuk rencana pembangunan kepentingan umum, yang lain sebagai tanah pengganti untuk kepentingan umum. pemilik tanah yang terkena dampak, proyek pembebasan tanah (relokasi).

---

<sup>16</sup> Ika Yusnita Sari et al., *Keamanan Data Dan Informasi* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020) hlm. 35.

### **Arti Pencabutan Hak**

Sebelum adanya proses pencabutan hak atas tanah. Harus didahului dengan proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, dan semuanya itu dilakukan dengan prinsip musyawarah mufakat. Sesuai dengan ketentuan, musyawarah antara pemerintah dalam hal ini pelaksana pengadaan tanah dengan pemilik tanah, memang dibatasi dengan waktu, hal ini untuk memberikan kepastian dalam pengadaan tanah.<sup>17</sup>

Apabila dalam proses pengadaan tanah terjadi kebuntuan, pemerintah mempunyai hak untuk melakukan pencabutan hak atas tanah, jika ternyata proses musyawarah dalam pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan tidak hanya kepastian, sedangkan kebutuhan lahan sudah tidak bisa ditunda-tunda lagi, maka pemerintah berhak mengadakan pencabutan hak atas tanah.

### **Status Hak Tanah dan Aspeknya**

Sistem hukum pertanahan di Indonesia dalam Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan tujuan negara bersifat normatif yaitu, memajukan kesejahteraan umum, dan mewujudkan keadilan sosial. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (perubahan ke IV) sebagai dasar hak penguasaan negara, menyatakan: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang diatur dengan undang-undang. Hal di atas sebagai dasar hak penguasaan negara yang mengatur tentang dasar-dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki negara. Pasal 33 UUD 1945 bukan sesuatu yang berdiri sendiri, melainkan sangat berkaitan dengan kesejahteraan sosial.

### **Jual Beli Hak Atas Tanah**

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) masuk ke dalam bagian buku ketiga mengenai perikatan. Sekalipun buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata ditetapkan bahwa suatu kewajiban dapat timbul dari suatu perjanjian atau undang-undang. Kewajiban yang timbul dari kontrak dibedakan dari kewajiban yang semata-mata berdasarkan hukum dan kewajiban yang timbul dari perbuatan manusia (Pasal 1352 KUH Perdata), kemudian kewajiban yang timbul dari perbuatan manusia dibedakan antara perbuatan manusia perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

### **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas,

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh atau di hadapan PPAT.<sup>18</sup> Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan.

### **Kendala-Kendala Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif atau pun persetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 BW dari pemiliknya semula. Di sini pemilik tanah seolah-olah dipaksa atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain baik tanah itu yang dikuasai negara ataupun karena satu dan lain sebab kepada orang lain (lelang, pewarisan) ataupun karena pelanggaran syarat-syarat pemberian hak tersebut.

Dapat kehilangan haknya sepenuhnya pemilik tanah (karena melanggar ketentuan asas kebangsaan atau melanggar haknya) atau terpaksa menyerahkan haknya kepada orang lain karena pelelangan tanahnya secara wanprestasi atau kepada negara atau pihak ketiga lainnya oleh pencabutan atau pelepasan hak dialihkan untuk tujuan pembangunan.<sup>19</sup>

### **Hasil Penelitian**

Pengadilan Negeri Kota Kisaran yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara: Sri Wahyuni, beralamat di Dusun Sono, Desa Lelang, Kec. Medang Deras, Kabupaten Batu Bara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Julheri Sinaga, S.H., M. Sinaga, S.H., M.H, M. Harizal, S.H., Satria Bakti Sihombing, S.H., M.H, Dian Rizky Fauzi, S.H., dan Rahman Gafiqi, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor “Law Firm Julheri Sinaga S.H & Partners”, beralamat di jalan Medang Batang Kuis Km. 13,5 No. 28 Dusun II, Desa Sel Rotan, Kec. Percut Sei Tuan, kabupaten Deli Serdang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 September 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat:

#### **Melawan**

1. Kantor Wilayah Badan Pertanahan, beralamat di jalan Brigjen Katamso No. 45, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sontian Siahaan, S.H., CN Jabatan Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Sofyan Hadi Syam, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Mindo Deima Sinatuti, S.H., MH. Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan, Masniari Situmorang, S.H., M.Kn., Jabatan Kepala Seksi Bina Pengadaan dan Penetapan Tanah.... Tergugat I;
2. Kementerian Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Bina Marga Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional, berkedudukan di Jalan Sakti Lubis No. 1, Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, yang diwakili oleh Junaidi M. Doloksaribu, S.T, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Faisal

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994) hlm. 55-56.

<sup>19</sup> Sardjana Orba Manullang, “Understanding Millennials’ Perceptions of the Omnibus Law in Indonesia: Systematic Review,” *Linguistica Antverpiensia*, (2021), hlm. 1557.



Wan, S.H., dan Dafidson Rajagukguk, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Law Office Faisal Wan, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan. Imam Bonjol Nomor 12A Lt. II Kota Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2019; selanjutnya disebut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut; Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara; tentang Duduk Perkara. Penggugat dengan surat permohonan keberatan tanggal 11 Oktober 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran dalam register Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Kis, tanggal 11 Oktober 2019 telah mengajukan permohonan keberatan Penggugat memiliki 4 (empat) bidang tanah antara lain:

- a. Sebidang tanah seluas 4.143 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Lintas Sumatera;
  - b. Sebidang tanah seluas 2.132 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Pakam;
  - c. Sebidang tanah seluas 1.692 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sipare-Pare;
  - d. Sebidang tanah seluas 2.304 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus empat meter persegi) yang terletak di Desa Sipare-Pare, selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;
1. Tergugat I dan II akan melakukan pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi, di mana ruas jalan tol yang dibangun tersebut berada di atas tanah milik Penggugat;
  2. Penggugat memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan ini, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Kisaran wajib menerima gugatan Penggugat;
  3. Penggugat I telah memberikan selemba nilai penggantian wajar per bidang tanah yang baru diterima oleh Penggugat tanggal 27 September 2019, sehingga pengajuan keberatan *in casu* masih dalam tenggang waktu 14 hari, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  4. Penggugat menolak untuk menyerahkan hak penguasaan atas tanah, yang ada di atasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara dan di Desa Pakam, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara untuk kepentingan umum pembangunan ruas Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi;
  5. Penggugat juga menolak untuk melepaskan hak penguasaan tanah tersebut di atas karena penetapan nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Penggugat dinilai tidak layak dan tidak adil;
  6. Penggugat dan Tergugat I, II hubungan hukum terkait dengan adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan ruas Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi;
  7. Tergugat I dan II memberikan nilai penggantian wajar per bidang tanah, menetapkan nilai ganti kerugian terhadap:
    - a. Dua objek tanah Penggugat yang berada di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih (*vide*. Angka 1 huruf c dan d permohonan) adalah sebesar Rp85.164,00 (delapan puluh lima ribu seratus enam puluh empat rupiah);
    - b. Tanah milik Penggugat (*vide*. Angka 1 huruf a permohonan) adalah sebesar Rp2.018.580,00 (dua juta delapan belas ribu lima ratus delapan puluh rupiah);

- c. Tanah milik Penggugat (*vide*. Angka 1 huruf b permohonan) adalah sebesar Rp499.883,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah);
8. Menurut Penggugat penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Tergugat I dan II dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak, karena telah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;
9. Dapat dilihat Penggugat memiliki tanah yang sangat produktif dapat menghasilkan keuntungan karena di dalamnya terdapat berbagai jenis tanaman seperti pohon kayu jati, pohon kelapa, pohon kayu putih, kayu merah, bambu, pohon buah-buahan berupa durian bangkok, pala, kenari, mangga, manggis, duku, alpukat, lansat, rambutan, sirsak, nangka, jeruk bali dan jambu air;
10. Atas perbuatan penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Tergugat termasuk tindakan sepihak dan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
11. Segala proses atas penerbitan semua surat-surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan ruas Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Tergugat telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
12. Atas perbuatan para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yaitu:
  - a. Tanah seluas 4.143 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terpakai untuk pembangunan jalan seluas 205 m<sup>2</sup>:
    - 1) Total nilai taksiran tim penilai independen Andi Iswitardiyanto & Rekan luas tanah 205 m x Rp2.018.580,00/meter dengan total Rp452.758.004,00
    - 2) Nilai pasar sebesar Rp7.000.000,00/meter (tujuh juta rupiah per meter);
    - 3) Nilai pengganti wajar sebesar Rp6.000.000,00/meter (empat ratus ribu rupiah per meter);
    - 4) Nilai tanaman sebesar Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
    - 5) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp107.037.267,00 (seratus tujuh juta tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah);
    - 6) Total nilai kerugian (Rp6.000.000,00/meter x 205 m<sup>2</sup>) + Rp6.540.000,00 + Rp107.037.267 = Rp1.343.577.267,00 (satu miliar tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah);
  - b. Tanah seluas 2.132 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tiga puluh dua meter persegi) yang terpakai untuk pembangunan jalan tol seluas 324 m<sup>2</sup>:
    - 1) Total nilai taksiran tim penilai independen Andi Iswitardiyanto & Rekan luas tanah 324 m<sup>2</sup> x Rp499.883,00/meter dengan total Rp180.422.403,00 (seratus delapan puluh ribu empat ratus dua puluh dua ribu empat ratus tiga empat rupiah);
    - 2) Nilai pasar sebesar Rp700.000,00/meter (tujuh ratus ribu rupiah per meter);
    - 3) Nilai pengganti wajar sebesar Rp600.000,00/meter (empat ratus ribu rupiah per meter);
    - 4) Nilai bangunan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
    - 5) Nilai tanaman sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
    - 6) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah); dan

- 7) Total nilai kerugian (Rp600.000,00/meter x 324 m<sup>2</sup>) + Rp250.000.000,00 + Rp9.000.000,00 = Rp453.400.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);
- c. Tanah seluas 1.692 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan seluas 2.304 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus empat meter persegi) yang terpakai untuk pembangunan jalan tol seluas 2871 m<sup>2</sup>:
  - 1) Total nilai taksiran tim penilai independen Andi Iswitarthyanto & Rekan luas tanah 2871 m<sup>2</sup> x Rp85.164,00/meter dengan total Rp264.343.914,00 (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus empat belas rupiah);
  - 2) Nilai pasar sebesar Rp200.000,00/meter (dua ratus ribu per meter);
  - 3) Nilai pengganti wajar sebesar Rp120.000,00/meter (seratus dua puluh ribu rupiah per meter);
  - 4) Nilai tanaman sebesar Rp143.550.000,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
  - 5) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp59.515.548,00 (lima puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah); dan
  - 6) Total nilai kerugian (Rp.120.000,00/meter x 2871 m<sup>2</sup>) + Rp143.550.000,00 + Rp59.515.548,00 = Rp547.585.548,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah);
13. Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah sehingga permohonan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum;
14. Tergugat harus melaksanakan putusan perkara ini, Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kisaran Cq. Hakim Tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus permohonan keberatan ganti kerugian Penggugat ini, berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:
  - a. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun/rumah milik dari Penggugat yang dijadikan Proyek Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi dengan rincian sebagai berikut:
    - 1) Tanah seluas 4.143 m<sup>2</sup>;
    - 2) Nilai tanah sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per meter persegi;
    - 3) Nilai tanaman sebesar Rp143.550.000,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah); dan
    - 4) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp59.515.548,00 (lima puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).
  - c. Tanah seluas 2.132 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tiga puluh dua meter persegi):-Nilai tanah sebesar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per meter persegi;
    - 1) Nilai bangunan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
    - 2) Nilai tanaman sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah); dan
    - 3) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

- d. Tanah seluas 1.692 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan seluas 2.304 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus empat meter persegi):
  - 1) Nilai tanah sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi;
  - 2) Nilai tanaman sebesar Rp143.550.000,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah); dan
  - 3) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp59.515.548,00 (lima puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).
15. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Penggugat sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Tanah seluas 4.143 m<sup>2</sup>:
    - 1) Nilai tanah sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per meter persegi;
    - 2) Nilai tanaman sebesar Rp143.550.000,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah); dan
    - 3) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp59.515.548,00 (lima puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).
  - b. Tanah seluas 2.132 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tiga puluh dua meter persegi):
    - 1) Nilai tanah sebesar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per meter persegi;
    - 2) Nilai bangunan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
    - 3) Nilai tanaman sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah); dan
    - 4) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).
  - c. Tanah seluas 1.692 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan seluas 2.304 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus empat meter persegi):
    - 1) Nilai tanah sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi;
    - 2) Nilai tanaman sebesar Rp143.550.000,00 (seratus empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah); dan
    - 3) Nilai kerugian non fisik + (beban dan bunga masa tunggu) sebesar Rp59.515.548,00 (lima puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah);
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara. Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kisaran C.q. Hakim Tunggal atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*). Pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut, oleh karena perkara ini berkaitan dengan pengajuan gugatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga pemeriksaan perkara ini berpedoman kepada ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dalam peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, maka Majelis Hakim tidak mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

*Pertama*, Pada tanggal 20 Agustus 2019 Penggugat mendapatkan pemberitahuan secara langsung berdasarkan Surat Nomor 2126/15- 12.500/VIII/2019, mengenai

musyawarah penetapan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi tahap I.

*Kedua*, tanggal 26 Agustus 2019 bertempat di Aula TM 100 Jalan Besar Medan-Kisaran KM 100, terdapat Sri Wahyuni selaku Penggugat turut hadir dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi tahap I Penggugat selaku pemilik lahan seluas 4.143 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus empat puluh tiga meter persegi), 2.132 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tiga puluh dua meter persegi), dan seluas 1.692 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh dua meter persegi) dan ditandatangani langsung oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Bambang Priono, S.H., M.H.

*Ketiga*, bahwa setelah berlangsungnya musyawarah tersebut pada tanggal 11 Oktober 2019 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Oleh karena Penggugat telah melampaui batas waktu 14 hari kerja sehingga pengajuan tersebut memasuki 34 hari kerja tidak memenuhi syarat formil oleh karenanya pengajuan Penggugat tidak dapat diterima

*Keempat*, bahwa masyarakat yang dirugikan atas adanya pembayaran ganti rugi yang tidak sesuai dengan harga pasar yang dilakukan oleh penyelenggara negara dalam kasus pengadaan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi Tahap I maka dari itu Penggugat melakukan pengajuan gugatan ke Pengadilan setempat dengan adil dan tidak merugikan masyarakat. Meskipun terdapat kurangnya pemahaman masyarakat terkait prosedur permohonan ganti kerugian yang tidak boleh melampaui batas waktu 14 hari kerja setelah diadakan musyawarah penetapan ganti kerugian, sehingga kesalahan dapat terjadi akibat kesalahan masyarakat itu sendiri dalam pengadaan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi, namun demikian tim pengadaan tanah tidak melakukan pengadaan tanah yang dilakukan secara signifikan.

## **PENUTUP**

Bahwa bentuk besarnya ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) secara langsung ke lapangan dengan beberapa perbedaan faktor tanah yaitu dataran tinggi dan dataran rendah atau rawa-rawa, ada penilai terhadap tanaman yang akan dilakukan ganti rugi, untuk tanaman padi tidak dinilai tanamannya melainkan hanya tanahnya yang dinilai. Penyelesaian hak-hak korban pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol secara yuridis telah diberikan jaminan kepastian hukum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, namun demikian dalam kenyataannya masih terdapat berbagai kesalahan administrasi yang sangat merugikan masyarakat terkena dampak pembangunan jalan tol. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi belum memberikan jaminan perlindungan hukum dan keadilan bagi korban. Hal ini dapat ditunjukkan adanya kesalahan administrasi dalam pengadaan tanah dalam beberapa proses pengadaan tanah dan juga dapat ditunjukkan adanya praktik *mark up* yang dilakukan dengan melakukan manipulasi data nominatif atas luasan tanah yang terkena objek ganti rugi.

Bentuk ganti rugi pada sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan salah satu bentuk hapusnya perikatan atau belum ada atau terjadinya hubungan hukum perikatan antara pemerintahan dengan pemilik tanah yang dikaitkan dengan hak keperdataan seseorang dan hasil pengadopsian dari KUH Perdata itu sendiri. Ini karena berbenturan dengan ketentuan hukum positif yang telah ada khususnya Pasal



1381 KUH Perdata. Karena tidak ada kesepakatan, kemudian tidak kontraktual mengandung pemaksaan. Berdasarkan uraian tersebut bahwa masyarakat yang dirugikan atas adanya pembayaran ganti rugi yang tidak sesuai dengan harga pasar yang dilakukan oleh penyelenggara negara dalam kasus pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi maka dari itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Irdawati, Mardia, Vina Novela, Edwin Basmar, Astrie Krisnawati, Hengki Mangiring Parulian Simarmata, Arnold Sultantio Hutabarat, Sardjana Orba Manullang, dan Yessy Kusumadewi. *Pengantar Manajemen Risiko Dan Asuransi*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Agraria Masalah-Masalah Tanah Dan Kepulauan Indonesia*. Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2019.
- Manullang, Sardjana Orba. "Ciri-Ciri Pelayanan Birokrasi Yang Berkualitas." dalam *Pelayanan Publik*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020.
- Marzuki, Ismail, Muhammad Iqbal, Syamsul Bahri, Bonaraja Purba, Hisarma Saragih, Windawati Pinem, Sardjana Orba Manullang, Jamaludin Jamaludin, dan Faizah Mastutie. *Pengantar Ilmu Sosial*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Purba, Bonaraja, Dina Chamidah, Iqbal Faza, Leon A Abdillah, Adat Muli Peranginangin, Eko Sudarmanto, Sardjana Orba Manullang, Fenny Bintarawati, dan Richardo Marinus Francisco. *Hukum Komersial: Teori, Konsep, Dan Gagasan*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Revida, Erika, Siti Aisyah, Anita Florance Pardede, Sukarman Purba, A Nururrochman Hidayatulloh, Natasya Virginia Leuwol, S N Arfandi, Iskandar Kato, Marto Silalahi, dan Sardjana Orba Manullang. *Manajemen Pelayanan Publik*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Sari, Ika Yusnita, Muttaqin, Jamaludin, Janner Simarmata, M Arif Rahman, Akbar Iskandar, Andrew Fernando Pakpahan, Sugianto Abdul Karim, Yo Ceng Giap, dan Hazriani. *Keamanan Data Dan Informasi*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020.
- Sugiharto, Umar Said, Suratman, and Noorhudha Muchsin. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press, 2015.
- . *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang: Setara Press, 2015.
- Sulasih, Sardjana Orba Manullang, Bonaraja Purba, Mardia, Pratiwi Bernadetta Purba, Nina Mistriani, Janner Simarmata, Idah Kusuma Dewi, S Hasdiana, dan Irdawati. *Studi Kelayakan Bisnis*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Dilengkapi Dengan Peraturan Perundang-Undangan & Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2007

### **Jurnal**

- Manullang, Sardjana Orba. "Understanding Millennials' Perceptions of the Omnibus Law in Indonesia: Systematic Review." *Linguistica Antverpiensia*, (2021), hlm. 1557–1569.
- Muchsin, Tamrin, Sri Sudono Saliro, Sardjana Orba Manullang, dan Marjan Miharja. "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum." *Madani Legal Review* vol. 4, no. 1 (2020). hlm. 63–80. <https://doi.org/10.31850/malrev.v4i1.566>.